

# Årsredovisning

för

## Heimstaden Bostad Invest 1 AB

Org.nr. 556867-8444

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31

Undertecknad styrelseledamot i Heimstaden Bostad Invest 1 AB  
intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer  
med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den 30 juni 2025.  
Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Malmö 2025-06-30



.....  
Tobias Grönvall

ank=20250716;2025071700241

# Årsredovisning

för

## Heimstaden Bostad Invest 1 AB

Org.nr. 556867-8444

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- rapport över förändring av eget kapital	7
- kassaflödesanalys	8
- redovisningsprinciper och noter	9
- underskrifter	16

**Heimstaden Bostad Invest 1 AB**

Org.nr. 556867-8444

**Förvaltningsberättelse**

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

**Verksamheten**

Bolaget har sitt säte i Malmö och bedriver fastighetsförvaltning genom ägande i dotterbolag.

**Flerårsjämförelse**

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	0	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-62 724 948	-53 520 593	81 237 002	-1 000	0
Balansomslutning	4 071 169 846	3 945 462 399	3 831 770 196	2 932 770 111	2 932 770 110

**Ägarförhållanden**

Bolaget är dotterbolag till Heimstaden Bostad AB, org nr 556864-0873, med säte i Malmö. Heimstaden Bostad AB ingår i en koncern där Heimstaden Bostad AB (publ), org nr 556864-0873 med säte i Malmö, upprättar koncernredovisning. Heimstaden Bostad AB ingår i en koncern där Heimstaden AB (publ), org nr 556670-0455 med säte i Malmö, upprättar koncernredovisning. Heimstaden AB är i sin tur dotterbolag till Fredensborg AS, org nr 929 301 684, med säte i Norge som upprättar koncernredovisning. Fredensborg AS ingår i en koncern där Fredensborg 1994 AS, org nr 943 582 815, är moderbolag. Fredensborg 1994 AS upprättar koncernredovisning för den största koncernen. Koncernredovisningen för Fredensborg 1994 AS kan erhållas via [post@fredensborg.no](mailto:post@fredensborg.no).

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Under 2024 har fastighetsmarknaden visat tecken på stabilisering efter den osäkerhet som präglade 2023. I början av året rådde enighet om att räntorna hade nått sin topp, och vi har under året sett en nedgång i räntorna, med en inflation som under delar av 2024 legat under Riksbankens långsiktiga inflationsmål om två procent.

Denna räntenedgång, tillsammans med en kapitalmarknad som åter öppnat upp för fastighetsbolag, har bidragit till en återhämtning på transaktionsmarknaden och en stabilisering av avkastningskraven för bostadsfastigheter.

Bostadsfastigheter fortsätter att vara en attraktiv investering med stabila kassaflöden och långsiktig värdetillväxt. Den strukturella bostadsbristen, i kombination med begränsad nyproduktion, skapar en fortsatt stark efterfrågan och goda förutsättningar för en hög uthyrningsgrad framöver.

De makroekonomiska faktorerna som de senaste åren kraftigt påverkat fastighetsbranschen har lett till ett ännu större fokus på effektiv förvaltning. Vi har intensifierat vårt arbete med att optimera driften av våra fastigheter, minska kostnader och förbättra servicekvaliteten för våra hyresgäster.

Vi ser med stor tillförsikt fram emot 2025, med fortsatt fokus på effektiv och affärsdriven förvaltning, trivsamma boenden, en attraktiv arbetsplats och hållbarhet. Vår ambition är att fortsätta leverera värde till våra intressenter genom att kombinera lönsamhet med ansvarstagande och långsiktighet.

**Risker och riskhantering**

Bolaget är genom sin verksamhet utsatt för en mängd olika risker. Bolagets bedömda risker är huvudsakligen relaterade till nedanstående:

**Heimstaden Bostad Invest 1 AB**  
**Org.nr. 556867-8444**

*Finansierings- och refinansieringsrisk*

Med finansieringsrisk avses risken att finansiering inte kan erhållas, endast kan erhållas till viss del eller bara kan erhållas på för bolaget oförmånliga villkor. Motsvarande risk föreligger när befintlig finansiering löper ut och ska återbetalas vilket kallas refinansieringsrisk.

Heimstaden Bostads finanspolicy fastställer riskmandat för verksamheten. Heimstaden Bostad eftersträvar en långsiktig kapitalbindning. För att minimera finansieringsrisken är det också viktigt att vara oberoende av enskilda finansieringskällor.

*Ränterisk*

Räntekostnader är en av de största kostnadsposterna. Ränterisk avser risken för att förändringar i marknadsräntor påverkar upplåningskostnaden. Räntekostnaderna påverkas främst av nivån på aktuella marknadsräntor och bankernas marginaler samt vilken strategi som väljs för bindningstider.

Räntebindning sker enligt Heimstaden Bostads finanspolicy. För att uppnå den räntebindning och räntesäkringsgrad som eftersträvas används primärt räntederivat. Räntederivatsavtalen ingås av Heimstaden Bostad AB.

**Bolagets förväntade framtida utveckling**

Under det kommande året förväntas verksamheten bedrivas med oförändrad inriktning.

**Förslag till disposition av bolagets vinst**

Till årsstämman förfogande står:

balanserat resultat	1 066 792 329
årets resultat	-62 604 198
	<hr/>
	1 004 188 131

Styrelsen föreslår att:

i ny räkning överföres	1 004 188 131
	<hr/>
	1 004 188 131

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

ank=20250716:2025071700243

Heimstaden Bostad Invest 1 AB  
Org.nr. 556867-8444

## Resultaträkning

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Övriga rörelseintäkter		0	0
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	2,3	-120 750	-10 250
<b>Rörelseresultat</b>		-120 750	-10 250
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	4	0	-665 962
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	51 691 882	46 726 165
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-114 296 080	-99 570 546
		-62 604 198	-53 510 343
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-62 724 948	-53 520 593
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		120 750	10 250
<b>Resultat före skatt</b>		-62 604 198	-53 510 343
Skatt på årets resultat	7	0	0
<b>Årets resultat</b>		-62 604 198	-53 510 343
<b>Rapport över totalresultat</b>			
Årets resultat		-62 604 198	-53 510 343
Övrigt totalresultat		0	0
<b>Summa totalresultat</b>		-62 604 198	-53 510 343

ank=20250716;2025071700244

Heimstaden Bostad Invest 1 AB  
Org.nr. 556867-8444

## Balansräkning

		2024-12-31	2023-12-31
<b>Tillgångar</b>	Not		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	8	2 666 037 794	2 589 919 794
Fordringar hos koncernföretag	9	1 206 373 814	1 161 028 711
		<u>3 872 411 609</u>	<u>3 750 948 505</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		3 872 411 609	3 750 948 505
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Fordringar hos koncernföretag		198 758 237	194 513 894
<b>Kassa och bank</b>		0	0
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		198 758 237	194 513 894
<b>Summa tillgångar</b>		<b>4 071 169 846</b>	<b>3 945 462 399</b>

ank=20250716;2025071700245

Heimstaden Bostad Invest 1 AB  
Org.nr. 556867-8444

<b>Balansräkning</b>		<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
	Not		
<b>Eget kapital, avsättningar och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		100 000	100 000
		<u>100 000</u>	<u>100 000</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst		1 066 792 329	1 120 302 672
Årets resultat		<u>-62 604 198</u>	<u>-53 510 343</u>
		1 004 188 131	1 066 792 329
<b>Summa eget kapital</b>		1 004 288 131	1 066 892 329
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag	11	3 066 862 964	2 878 570 070
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag		18 750	0
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>4 071 169 846</b>	<b>3 945 462 399</b>

ank=20250716;2025071700246

Heimstaden Bostad Invest 1 AB  
Org.nr. 556867-8444

## Rapport över förändring av eget kapital

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital 2022-12-31	100 000	1 120 302 672	1 120 402 672
Årets resultat		-53 510 343	-53 510 343
<b>Eget kapital 2023-12-31</b>	<b>100 000</b>	<b>1 066 792 329</b>	<b>1 066 892 329</b>
Årets resultat		-62 604 198	-62 604 198
<b>Eget kapital 2024-12-31</b>	<b>100 000</b>	<b>1 004 188 131</b>	<b>1 004 288 131</b>

Aktiekapitalet var per 2024-12-31 fördelat på 1 000 A-aktier med en röst per aktie och ett kvotvärde om 100 kr per aktie.

ank=20250716;2025071700247

Heimstaden Bostad Invest 1 AB  
Org.nr. 556867-8444

## Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		-120 750	-10 250
Erhållen ränta mm		51 691 882	46 726 165
Erlagd ränta		<u>-114 296 080</u>	<u>-99 570 546</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		-62 724 948	-52 854 631
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		<u>0</u>	<u>7 934 538</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		-62 724 948	-44 920 093
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av koncernföretag		0	0
Lämnade aktieägartillskott		<u>-76 118 000</u>	<u>-67 747 000</u>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		-76 118 000	-67 747 000
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring fordringar/skulder till koncernföretag		<u>138 842 948</u>	<u>112 667 093</u>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		138 842 948	112 667 093
<b>Förändring av likvida medel</b>		0	0
Likvida medel vid årets början		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		0	0

Det finns inga ej kassaflödespåverkande poster inom finansieringsverksamheten i bolaget att specificera i enlighet med IAS 7 Rapport över kassaflöden.

Heimstaden Bostad Invest 1 AB  
Org.nr. 556867-8444

## Redovisningsprinciper och noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### *Allmän information*

Heimstaden Bostad Invest 1 ABs verksamhet omfattar att bedriva fastighetsförvaltning genom ägande i dotterbolag. Bolaget är ett aktiebolag registrerat i Sverige och med säte i Malmö. Adressen till huvudkontoret är Carl Gustafs Väg 1, 217 42 Malmö.

#### *Hållbarhetsrapport*

Hållbarhetsrapport upprättas av Heimstaden Bostad AB, org nr 556864-0873, med säte i Malmö.  
<https://corporate.heimstaden.com/investors/results-and-presentations/arsredovisning/default.aspx>

#### *Grunder för redovisningen*

Bolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen, Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 (Redovisning för juridisk person) och uttalande från Rådet för finansiell rapportering. RFR 2 innebär att bolaget vid upprättandet av årsredovisningen ska tillämpa samtliga av EU antagna IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning.

Årsredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortlevnad (going concern). Tillgångar och skulder är värderade till sina historiska anskaffningsvärden. Bolaget tillämpar de principer som presenteras nedan. Principerna har tillämpats konsekvent för alla presenterade år, om inte annat anges.

#### *Uppställningsform*

Bolagets resultaträkning och balansräkning är uppställda enligt årsredovisningslagens scheman.

#### *Nedskrivningar*

Redovisat värde på bolagets anläggningstillgångar prövas fortlöpande. Om en sådan prövning indikerar att det redovisade värdet överstiger tillgångens återvinningsvärde, vilket är det högsta av nettoförsäljningsvärdet och nyttjandevärdet, sker nedskrivning till återvinningsvärdet. Nyttjandevärdet mäts som förväntat framtida diskonterat kassaflöde.

Nedskrivningsbeloppet belastar periodens resultat i den period värdenedgången påvisas. I de fall en tidigare gjord nedskrivning ej längre är motiverad återförs denna till sitt nettovärde, dvs ursprunglig nedskrivning med avdrag för de avskrivningar som skulle ha gjorts om nedskrivning ej skett. I de fall en tidigare gjord nedskrivning har redovisats i resultaträkningen sker återföringen i resultaträkningen, medan i de fall nedskrivningen tidigare redovisats direkt mot fritt eget kapital sker återföringen direkt mot fritt eget kapital.

För att pröva eventuellt nedskrivnings- eller återföringsbehov, stäms vid varje årsskifte varje fastighets bokförda värde av mot en intern värderingsmodell. Om det finns indikationer på större värdeförändringar sker prövning kvartalsvis.

#### *Finansiella kostnader*

Finansiella kostnader avser ränta och andra lånekostnader och redovisas som kostnad i den period de hänför sig till. Kostnader för räntederivatavtal ingår även i denna post och betalningsströmmar för räntederivatavtalen kostnadsförs i den period de avser. Kostnader för uttag av pantbrev betraktas ej som en finansiell kostnad utan aktiveras som värdehöjande fastighetsinvestering.

#### *Inkomstskatter*

Periodens skattekostnad/skatteintäkt består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen förutom då den underliggande transaktionen redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt också redovisas direkt mot eget kapital.

Aktuell skatt beräknas utifrån gällande skattesats om 20,6 %. Aktuell skatt beräknas på skattepliktigt resultat för perioden. Årets skattepliktiga resultat skiljer sig från årets redovisade resultat genom att det har justerats för ej skattepliktiga och ej avdragsgilla poster. I aktuell skatt ingår även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

## Heimstaden Bostad Invest 1 AB

Org.nr. 556867-8444

Uppskjuten skatt har beräknats med 20,6 %, vilket är den skattesats som beslutats och förväntas gälla när uppskjuten skatt realiserar eller regleras. Uppskjuten skatt beräknas på temporära skillnader enligt balansräkningsmetoden mellan en tillgångs eller en skulds redovisade respektive skattemässiga värde. Temporära skillnader uppstår bland annat till följd av att bolaget gör större skattemässiga än räkenskapsenliga avskrivningar avseende byggnader. Uppskjuten skatteskuld är skatt som hänför sig till skattepliktiga temporära skillnader och som ska betalas i framtiden. Uppskjuten skattefordran representerar en reduktion av framtida skatt som hänför sig till avdragsgilla temporära skillnader, skattemässiga underskottsavdrag eller andra skatteavdrag. Värdering av samtliga skatteskulder/skattefordringar sker till nominella belopp och görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade.

Uppskjutna skatteskulder i bolaget avser huvudsakligen skillnader mellan förvaltningsfastigheternas redovisade värde och deras skattemässiga värde.

Uppskjutna skattefordringar redovisas i balansräkningen avseende underskottsavdrag och avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott.

### *Finansiella instrument*

Med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning har bolaget i enlighet med RFR2 valt att inte tillämpa IFRS 9 utan tillämpar en metod med utgångspunkt i anskaffningsvärde enligt ÄRL.

En finansiell tillgång eller en finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part i ett avtal. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna realiserar, förfaller eller bolaget tappar kontrollen över dem. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen fullgörs eller på annat sätt utsläcks. En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar kassa och bank, hyresfordringar, övriga fordringar, lånefordringar, leverantörsskulder, övriga skulder och låneskulder.

Fordringar redovisas till upplupet anskaffningsvärde och har efter individuell bedömning av reserveringsbehov upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta. Kortfristiga fordringar utgörs av fordringar som förfaller till betalning inom 12 månader efter balansdagen.

Bolagets räntebärande lån löper med tre månaders räntebindning och upptas till upplupet anskaffningsvärde efter första redovisningen. Skillnaden mellan detta värde och verkligt värde bedöms vara oväsentligt.

Kortfristiga skulder utgörs av skulder vilka förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen och upptas till upplupet anskaffningsvärde.

Leverantörsskulder redovisas när faktura har mottagits. Skuld avseende utfört arbete där motparten har fullgjort sin prestation och avtalsenlig skyldighet att betala föreligger redovisas under posten upplupna kostnader. Upplupna ej betalda räntor redovisas under posten upplupna kostnader.

### *Likvida medel*

I likvida medel ingår kassa, banktillgodohavanden och övriga kortfristiga placeringar med förfallodag inom tre månader från anskaffningstidpunkten.

### *Koncernkonto*

Tillgodohavande på konton som ingår i en koncernkontostruktur redovisas som banktillgodohavande i Heimstaden Bostad AB eftersom Heimstaden Bostad AB är avtalspart med banken. Dotterbolag som ingår i strukturen redovisar då sina behållningar eller skulder på underkonton som kortfristig fordran respektive kortfristig skuld på och till Heimstaden Bostad

ank=20250716;2025071700250

**Heimstaden Bostad Invest 1 AB**  
**Org.nr. 556867-8444**

#### ***Övriga koncernmellanhavanden***

Övriga koncernmellanhavanden gentemot övriga företag inom Heimstaden Bostadkoncernen betraktas som långfristiga då det inte finns någon avsikt eller något krav att dessa ska regleras inom en period om tolv månader.

#### ***Låneutgifter***

Bolaget tillämpar undantaget i RFR2 vad gäller IAS 23. Detta innebär att bolaget kostnadsför låneutgifter i den period de hänförs till.

#### ***Utdelning, koncernbidrag och aktieägartillskott***

Erhållen eller anteciperad utdelning redovisas som finansiell intäkt medan lämnad utdelning redovisas som en minskning av fritt eget kapital efter detta att årsstämman fattat beslut om utdelning.

Aktieägartillskott redovisas hos givaren som en ökning av aktier i dotterbolag och hos mottagaren som en ökning av fritt eget kapital.

Bolaget redovisar enligt alternativregeln i RFR2 vilket innebär att erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

#### ***Avsättningar***

Avsättningar redovisas när det finns en legal eller informell förpliktelse till följd av en tidigare händelse, det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och beloppen kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt. Tidpunkten eller beloppet för utflödet kan fortfarande vara osäker.

En avsättning redovisas till den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Avsättningar tas endast i anspråk för de utgifter som avsättningen ursprungligen var avsedd för. Avsättningar diskonteras till sina nuvärden där pengars tidsvärde är väsentligt.

#### ***Kassaflödesanalys***

Kassaflödesanalyserna har upprättats enligt indirekt metod. Det finns inga ej kassaflödespåverkande poster inom finansieringsverksamheten i bolaget att specificera i enlighet med IAS 7 Rapport över kassaflöden.

#### ***Transaktioner med närstående***

Bolaget är finansierat via lån från koncernföretag. Lånebelopp och räntekostnader framgår i not under rubrikerna skulder till koncernföretag och finansiella kostnader.

#### ***Viktiga antaganden och bedömningar***

För att kunna upprätta redovisningen i enlighet med ÅRL, RFR 2 och god redovisningssed krävs det att företagsledningen och styrelsen gör en del väsentliga antaganden och bedömningar som påverkar redovisade tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt övriga upplysningar. Bedömningarna baseras på erfarenheter och antaganden som ledningen och styrelsen bedömer vara rimliga utifrån rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från gjorda bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar föreligger. De områden där framför allt görs uppskattningar och bedömningar är värdering av förvaltningsfastigheter, nyttjandeperioder för förvaltningsfastigheter, nedskrivningsbehov av förvaltningsfastigheter och gränsdragningar mellan investeringar och underhåll.

#### ***Finansiell risk***

Rysslands invasion av Ukraina har haft stor påverkan på Europas ekonomi och geopolitiska klimat. Osäkerheten i den globala ekonomin har ökat och vi har sett ett par år med hög inflation och ökade marknadsräntor. Under 2024 har vi sett att inflationen gått ner till och bitvis landat under Riksbankens inflationsmål på 2%. Detta har medfört räntesänkningar och att vi sett att värdena på bolagets fastighetsinnehav börjat återhämta sig.

Även om det fortsatt råder en geopolitisk oro har den finansiella risken minskat under 2024 och vi ser att marknaden för finansiering genom t.ex. obligationer igen har öppnats upp. Så mycket pekar på att den finansiella risken framåt minskat men kriget i Ukraina pågår fortfarande och det finns alltid en risk att vi igen går in i en osäkrare period.

Heimstaden Bostad Invest 1 AB  
Org.nr. 556867-8444

### *Finansiell riskhantering*

Bolaget utsätts genom sin verksamhet för en mängd olika finansiella risker:

- Finansierings- och refinansieringsrisk, dvs risken att inte ha tillgång till finansiering av sin verksamhet
- Ränterisk, dvs risken att marknadsräntan förändras på ofördelaktigt sätt
- Motpartsrisk, dvs risken att en motpart inte kan fullgöra sina åtaganden

All riskhantering inom koncernen hanteras av moderbolaget Heimstaden Bostad AB i enlighet med fastlagd finanspolicy. Riskhanteringen avrapporteras och diskuteras löpande på styrelsemöten. De övergripande målen i finanspolicyen sammanfattas enligt nedan:

- Säkerställa koncernens kapitalförsörjning på kort och lång sikt genom diversifierad upplåning i kapitalmarknaden eller hos starka motparter i bank och finanssektorn
- Förfallostrukturen på lånens kapitalbindning skall vara väl spridd över tiden
- Räntebindningstiden på lånen (inkl effekter av derivat) skall vara väl spridd över tiden

### *Nya och beslutade ändringar av redovisningsprinciper*

Inga av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee som trädde i kraft 2024 har påverkat bolagets resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning. Samma sak gäller svenska regelverk. Bolaget har inte tillämpat några frivilliga ändringar av redovisningsprinciper under året. Förändringar som träder i kraft per 1 januari 2025 bedöms inte ha någon väsentlig påverkan på bolaget.

### *Definition av nyckeltal*

#### *Nettoomsättning*

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### *Resultat efter finansiella poster*

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner.

#### *Balansomslutning*

Balansomslutning är summan av tillgångssidan alternativt summan av skulder och eget kapital i ett företags balansräkning.

### Noter till resultaträkningen

Not 2	Inköp och försäljning inom koncernen	2024	2023
	Inköp teknisk- och ekonomisk förvaltning	-18 750	0
	Inköp managementtjänster	-100 000	-10 000
		<u>-118 750</u>	<u>-10 000</u>

### Not 3 Personal, styrelse och revisorer

#### **Personal**

Bolaget har inte haft någon personal anställd under året. Inga löner eller andra ersättningar har utbetalats.

#### **Styrelse**

Någon ersättning till styrelsen har inte utgått. Antalet styrelseledamöter har under året uppgått till 2 (2), varav 0 (1) kvinnor.

#### **Revisorer**

Arvode till revisorer faktureras Heimstaden Bostad AB (publ).

**Heimstaden Bostad Invest 1 AB**  
**Org.nr. 556867-8444**

Not 4	<b>Resultat från andelar i koncernföretag</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	Resultat försäljning andelar i koncernföretag	0	-665 962
	Nedskrivningar av andelar i koncernföretag	0	0
		0	-665 962
Not 5	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	Ränteintäkter från koncernföretag	51 691 882	46 726 165
		<u>51 691 882</u>	<u>46 726 165</u>
Not 6	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	Räntekostnader till koncernföretag	-114 296 080	-99 570 546
		<u>-114 296 080</u>	<u>-99 570 546</u>
Not 7	<b>Skatt på årets resultat</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	Aktuell skatt	0	0
	Uppskjuten skatt	0	0
		<u>0</u>	<u>0</u>
	<b>Avstämning av effektiv skatt</b>		
	Redovisat resultat före skatt	-62 604 198	-53 510 343
	Skatt enligt gällande skattesats, 20,6%	12 896 465	11 023 131
	Skatteeffekt av:		
	Ej avdragsgilla kostnader	0	0
	Ej skattepliktiga intäkter	0	-137 188
	Nedskrivning/återföring av nedskrivning aktier i dotterbolag	0	0
	Överföring negativt räntenetto inom koncernen	-12 896 465	-10 885 942
		<u>0</u>	<u>0</u>

ank=20250716;2025071700253

**Heimstaden Bostad Invest I AB**  
**Org.nr. 556867-8444**

**Noter till balansräkningen**

<b>Not 8</b>	<b>Andelar i koncernföretag</b>		<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
	<b>Företag</b>	<b>Antal/Kap. andel %</b>	<b>Redovisat värde</b>	<b>Redovisat värde</b>
	<b>Organisationsnummer</b>	<b>Säte</b>		
	Katrinehem AB		500	
	556963-8835	Malmö	100%	300 895 044
	Ringborgens Fastigheter AB		1 000	
	556954-6996	Malmö	100%	636 192 214
	Heimstaden Öresund AB		1 000	
	556720-9100	Malmö	100%	544 847 148
	Heimstaden Astrakanen AB		500	
	559111-6065	Malmö	100%	43 552 845
	Heimstaden Byalaget AB		500	
	559131-3878	Malmö	100%	4 387 000
	Heimstaden Tulpanen AB		500	
	559010-3494	Malmö	100%	50 000
	Heimstaden Sappheiros AB		1 000	
	556646-5240	Malmö	100%	215 942 960
	Heimstaden Eskilstuna AB		250	
	559243-1661	Malmö	100%	56 025 000
	Heimstaden Köpingen AB		500	
	559010-3478	Malmö	100%	50 000
	Heimstaden Högaborg AB		1 000	
	556749-2052	Malmö	100%	704 274 482
	Ljunglunden Fastigheter AB		1 000	
	556246-9220	Malmö	100%	159 771 101
	Tråden Fastigheter AB		500	
	559024-9958	Malmö	100%	50 000
			<b>2 666 037 794</b>	<b>2 589 919 794</b>
	Ingående anskaffningsvärde		2 589 919 794	2 522 172 794
	Lämnade tillskott		76 118 000	67 747 000
	Utgående anskaffningsvärde		<b>2 666 037 794</b>	<b>2 589 919 794</b>

<b>Not 9</b>	<b>Fordringar hos koncernföretag</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
	Ingående fordringar	1 161 028 711	1 119 896 002
	Tillkommande fordringar	45 345 103	41 132 709
	Utgående ackumulerade fordringar	<b>1 206 373 814</b>	<b>1 161 028 711</b>

**Heimstaden Bostad Invest 1 AB**  
**Org.nr. 556867-8444**

**Not 10 Finansiella instrument**

Samtliga finansiella tillgångar och skulder är klassificerade som aktier i dotterbolag, kundfordringar, övriga finansiella fordringar, leverantörsskulder och övriga finansiella skulder. Redovisat värde bedöms inte avvika från verkligt värde då diskonteringseffekten inte är väsentlig.

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Finansiella tillgångar</b>		
Andelar i koncernföretag	2 666 037 794	2 589 919 794
Fordringar hos koncernföretag	1 405 132 051	1 355 542 605
	<u>4 071 169 846</u>	<u>3 945 462 399</u>
<b>Finansiella skulder</b>		
Skulder till koncernföretag	3 066 881 714	2 878 570 070
	<u>3 066 881 714</u>	<u>2 878 570 070</u>

**Not 11 Skulder till koncernföretag**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående lån	2 878 570 070	2 711 327 524
Nya lån	188 292 895	167 242 546
Amorteringar	0	0
	<u>3 066 862 964</u>	<u>2 878 570 070</u>

**Övriga noter**

**Not 12 Ställda säkerheter**

	2024-12-31	2023-12-31
Pantsatta aktier i dotterbolag	1 181 039 362	1 180 969 362

**Not 13 Eventualförpliktelser**

	2024-12-31	2023-12-31
Borgensförbindelser	6 899 011 522	6 889 011 522
Varav till förmån för koncernföretag	612 071 000	612 071 000

**Not 14 Koncernförhållande**

Bolaget är dotterbolag till Heimstaden Bostad AB, org nr 556864-0873, med säte i Malmö. Heimstaden Bostad AB ingår i en koncern där Heimstaden Bostad AB (publ), org nr 556864-0873 med säte i Malmö, upprättar koncernredovisning. Heimstaden Bostad AB ingår i en koncern där Heimstaden AB (publ), org nr 556670-0455 med säte i Malmö, upprättar koncernredovisning. Heimstaden AB är i sin tur dotterbolag till Fredensborg AS, org nr 929 301 684, med säte i Norge som upprättar koncernredovisning. Fredensborg AS ingår i en koncern där Fredensborg 1994 AS, org nr 943 582 815, är moderbolag. Fredensborg 1994 AS upprättar koncernredovisning för den största koncernen. Koncernredovisningen för Fredensborg 1994 AS kan erhållas via [post@fredensborg.no](mailto:post@fredensborg.no).

Heimstaden Bostad Invest 1 AB  
Org.nr. 556867-8444

**Not 15 Väsentliga händelser efter balansdagen**

Inga väsentliga händelser efter balansdagen har identifierats.

Årsredovisningen undertecknas av styrelsen den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

**Not 16 Förslag till disposition av bolagets vinst**

Till årsstämman förfogande står:

balanserat resultat	1 066 792 329
årets resultat	-62 604 198
	<hr/>
	1 004 188 131

Styrelsen föreslår att:  
i ny räkning överföres

	1 004 188 131
	<hr/>
	1 004 188 131

Malmö den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

DocuSigned by:

*Paul Spina*

01CA9CA210134CA...  
Paul Spina  
Ordförande

Signed by:

*Thomas Hansen*

6CE9FBA620754A9...  
Thomas Hansen  
Styrelseledamot

Signed by:

*Mattis Falkentoft*

4E032D28E5A54DB...  
Mattis Falkentoft  
Styrelseledamot

DocuSigned by:

*Tobias Grönvall*

7637CEB7F6C54D7...  
Tobias Grönvall  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Grant Thornton Sweden AB

Signed by:

*Johan Kling*

F0A5F6583B1844F...  
Johan Kling  
Auktoriserad revisor

ank=20250716:2025071700257

### Certificate Of Completion

Envelope Id: A605A3AA-5009-4630-9AA2-8A40F6C06434

Status: Completed

Subject: Complete with Docusign: 234 Heimstaden Bostad Invest 1 AB ver 4.pdf, 235 HST Bostad Invest 2 AB...

Source Envelope:

Document Pages: 240

Signatures: 75

Envelope Originator:

Certificate Pages: 6

Initials: 0

Christoffer Viklund

AutoNav: Enabled

Address Redacted

Envelopeld Stamping: Enabled

christoffer.viklund@heimstaden.com

Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

IP Address: 2001:2042:3092:

### Record Tracking

Status: Original

Holder: Christoffer Viklund

Location: DocuSign

6/13/2025 10:48:46 AM

christoffer.viklund@heimstaden.com

### Signer Events

Tobias Grönvall

tobias.gronvall@heimstaden.com

Head of Finance

Security Level: Email, Account Authentication (None)

### Signature

DocuSigned by:

7637CEB7F8C54D7...

Signature Adoption: Pre-selected Style

Using IP Address: 212.247.200.51

### Timestamp

Sent: 6/17/2025 10:00:17 AM

Viewed: 6/17/2025 2:55:33 PM

Signed: 6/17/2025 2:56:02 PM

### Authentication Details

Identity Verification Details:

Workflow ID: 9bbb5cce-6c25-42d6-8934-2799d18947ef

Workflow Name: DocuSign ID Verification

Workflow Description: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID, eID or through Knowledge-Based Authentication.

Identification Method: Electronic ID

Type of Electronic ID: BankID Sweden

Transaction Unique ID: 1f019ae8-1540-58a7-9db4-73d2588cf51e

Country or Region of ID: SE

Result: Passed

Performed: 6/17/2025 2:55:22 PM

### Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via Docusign

Mattis Falkentoft

mattis.falkentoft@heimstaden.com

Security Level: Email, Account Authentication (None)

Signed by:

4E032D28E5A54DB...

Signature Adoption: Pre-selected Style

Using IP Address: 176.78.218.3

Signed using mobile

Sent: 6/17/2025 2:56:11 PM

Viewed: 6/17/2025 10:43:03 PM

Signed: 6/17/2025 10:43:39 PM

### Authentication Details

Identity Verification Details:

Workflow ID: 9bbb5cce-6c25-42d6-8934-2799d18947ef

Workflow Name: DocuSign ID Verification

Workflow Description: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID, eID or through Knowledge-Based Authentication.

Identification Method: Electronic ID

Type of Electronic ID: BankID Sweden

Transaction Unique ID: 22ed4890-5214-57ee-ac94-e66c732d2b74

Country or Region of ID: SE

Result: Passed

Performed: 6/17/2025 10:42:47 PM

### Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 6/17/2025 10:43:03 PM

ID: 96b4ce10-2be6-4e9d-9663-8dda56199618

ank=20250716;2025071700258

**Signer Events**

Paul Spina  
paul.spina@heimstaden.com  
Chief Asset Management & Development Officer  
Security Level: Email, Account Authentication (None)

**Signature**

DocuSigned by:  
*Paul Spina*  
01CA9CA210134CA...

Signature Adoption: Pre-selected Style  
Using IP Address: 104.28.57.224  
Signed using mobile

**Timestamp**

Sent: 6/17/2025 2:56:12 PM  
Resent: 6/19/2025 8:18:39 AM  
Viewed: 6/19/2025 2:04:14 PM  
Signed: 6/19/2025 2:04:39 PM

**Authentication Details**

Identity Verification Details:  
Workflow ID: 9bbb5cce-6c25-42d6-8934-2799d18947ef  
Workflow Name: DocuSign ID Verification  
Workflow Description: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID, eID or through Knowledge-Based Authentication.  
Identification Method: Electronic ID  
Type of Electronic ID: MITID  
Transaction Unique ID: 7d596f47-cab9-594c-bb3d-4a210013c332  
Country or Region of ID: DK  
Result: Passed  
Performed: 6/19/2025 2:03:44 PM

**Electronic Record and Signature Disclosure:**  
Not Offered via DocuSign

Thomas Hansen  
thomas.hansen@heimstaden.com  
Security Level: Email, Account Authentication (None)

Signed by:  
*Thomas Hansen*  
6CE9FBA620754A9...

Signature Adoption: Pre-selected Style  
Using IP Address:  
2a02:2121:6b7:c208:5b2:2b19:2eda:1d4e  
Signed using mobile

Sent: 6/17/2025 2:56:12 PM  
Viewed: 6/17/2025 4:12:33 PM  
Signed: 6/17/2025 4:13:21 PM

**Authentication Details**

Identity Verification Details:  
Workflow ID: 9bbb5cce-6c25-42d6-8934-2799d18947ef  
Workflow Name: DocuSign ID Verification  
Workflow Description: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID, eID or through Knowledge-Based Authentication.  
Identification Method: Electronic ID  
Type of Electronic ID: BankID Norway  
Transaction Unique ID: 6b7dcaff-3809-500e-84d3-7d4e871a3889  
Country or Region of ID: NO  
Result: Passed  
Performed: 6/17/2025 4:12:08 PM

**Electronic Record and Signature Disclosure:**  
Accepted: 6/17/2025 4:12:33 PM  
ID: ebbbe9f7-7f84-4796-978c-1fb71feefc03

Johan Kling  
johan.kling@se.gt.com  
Security Level: Email, Account Authentication (None)

Signed by:  
*Johan Kling*  
F0AFF6563B1844F...

Signature Adoption: Pre-selected Style  
Using IP Address: 194.14.78.10

Sent: 6/19/2025 2:04:51 PM  
Viewed: 6/23/2025 5:05:03 AM  
Signed: 6/25/2025 6:51:08 PM

**Authentication Details**

Identity Verification Details:  
Workflow ID: 9bbb5cce-6c25-42d6-8934-2799d18947ef  
Workflow Name: DocuSign ID Verification  
Workflow Description: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID, eID or through Knowledge-Based Authentication.  
Identification Method: Electronic ID  
Type of Electronic ID: BankID Sweden  
Transaction Unique ID: ebd08f20-5d8d-54fe-95b5-334ff5d47ebb  
Country or Region of ID: SE  
Result: Passed  
Performed: 6/23/2025 5:04:37 AM



## **ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE**

From time to time, Heimstaden AB (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

### **Getting paper copies**

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

### **Withdrawing your consent**

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

### **Consequences of changing your mind**

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

### **All notices and disclosures will be sent to you electronically**

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

**How to contact Heimstaden AB:**

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: [melanie.schober@heimstaden.de](mailto:melanie.schober@heimstaden.de)

**To advise Heimstaden AB of your new email address**

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at [melanie.schober@heimstaden.de](mailto:melanie.schober@heimstaden.de) and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

**To request paper copies from Heimstaden AB**

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to [melanie.schober@heimstaden.de](mailto:melanie.schober@heimstaden.de) and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

**To withdraw your consent with Heimstaden AB**

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- ank=20250716;2025071700262
- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
  - ii. send us an email to melanie.schober@heimstaden.de and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

### **Required hardware and software**

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

### **Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically**

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify Heimstaden AB as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by Heimstaden AB during the course of your relationship with Heimstaden AB.

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Heimstaden Bostad Invest 1 AB

Org.nr. 556867-8444

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Heimstaden Bostad Invest 1 AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Heimstaden Bostad Invest 1 ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Heimstaden Bostad Invest 1 AB enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för

att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste

också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Heimstaden Bostad Invest 1 AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Heimstaden Bostad Invest 1 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Malmö, enligt datum som framgår av elektronisk signering.

**Grant Thornton Sweden AB**

Johan Klíng  
Auktoriserad revisor

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

*Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.*

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

ank=20250716;2025071700265



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

25.06.2025 15:58

**SENT BY OWNER:**

Alice Olsson · 24.06.2025 08:56

**DOCUMENT ID:**

ByRE3aDNgg

**ENVELOPE ID:**

HkDz2pwNxe-ByRE3aDNgg

**DOCUMENT NAME:**

234 Heimstaden Bostad Invest 1 AB.pdf

2 pages

**SHA-512:**

3e36751a76d77522e79b2aeda91e7bfd60d11c54fa5eac6381e563dc933345149d6b3481830c0e8fd3c47593365bf738de376250640c3722b9a5332b0cb447a3

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Johan Andreas Håkan Kling johan.kling@se.gt.com	Signed Authenticated	25.06.2025 15:58 25.06.2025 15:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/03/30) IP: 194.14.78.10

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PADES sealed

## Custom events

---

No custom events related to this document

ank=20250716;2025071700266

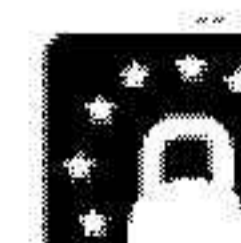
Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

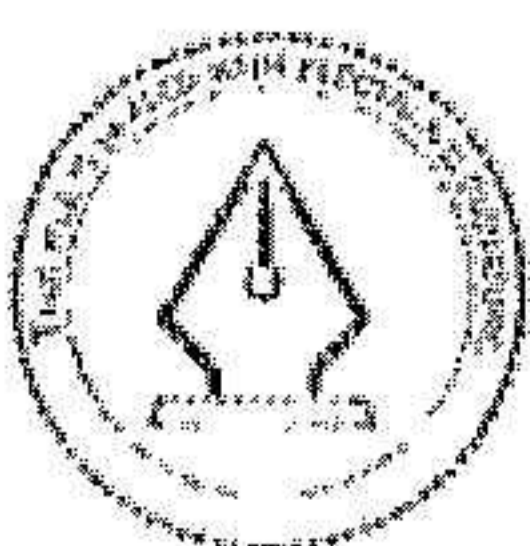
# List of Signatures

Page 1/1



## Item 3.1 - HSTB\_SE24\_Signing Version\_270225.pdf

Name	Method	Signed at
REBECKA ELKERT	BANKID	2025-02-27 15:10 GMT+01
Krogsbøl, Helge	BANKID	2025-02-27 17:28 GMT+01
Fredrik Reinfeldt	BANKID	2025-02-27 15:10 GMT+01
Landsnes, Bente Avnung	BANKID	2025-02-27 15:10 GMT+01
Per Klas Oscar Åkerbäck	BANKID	2025-02-27 15:10 GMT+01
JONAS SVENSSON	BANKID	2025-02-27 17:59 GMT+01
Baastad, Helge Leiro	BANKID	2025-02-27 15:10 GMT+01
Tollefsen, Ivar Erik	BANKID	2025-02-27 15:17 GMT+01
Giverholt, John	BANKID	2025-02-27 15:14 GMT+01
DANIEL KRISTIANSSON	BANKID	2025-02-27 15:13 GMT+01
Nistad, Wenche Karin	BANKID	2025-02-27 15:11 GMT+01



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

External reference: 040A98CFA2AE4ADF8D5E94F310EF6B79